Hello Hello Garden

公益社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会

２０１８年　第１３１号　（平成３０年７月発行）

◆ Contents

研　修　報　告 …… 1
とうきょう林業サポート体験記 …… 3
公　嘱　回　想　録 …… 4
法務局周辺探訪 …… 5
新入社員紹介 …… 8
編　集　後　記 …… 8

研　修　報　告

～「渉外不動産登記の法律と実務」～

１．はじめに

平成29年11月27日（月）に当協会の主催で「渉外不動産登記の法律と実務」をテーマにした研修会が日司連ホールにて行われましたのでご報告いたします。ただ、この執筆依頼は今年の４月にありました。研修があってから既に半年近く経過していたため、研修当時の様子について詳細を復元するようにご報告するのは難しいので、紙面の都合上研修の内容に触れるとともにそれが自分にとってどのように生かされたかを合わせてお伝えさせていただきたいと思います。何卒ご了承ください。

２．研修内容

講師にはＮＰＯ法人渉外司法書士協会会長で当協会中央地区社員の山北英仁先生をお招きしました。

山北先生は当該分野に造詣が大変深い先生でいらっしゃいます。また、本年10月20日（土）および22日（月）に当協会主催で開催される、一日研修会「グローバル化していく不動産登記」においても講師を務めていただく予定になっております。レジュメは、ご著書の『渉外不動産登記の法律と実務』をベースに作成されており、先生としては抜粋とのことでしたが、それでも相当ボリュームがありました。

外国人の相続と売買とに分けて説明がありました。

相続については、被相続人の国籍が日本国籍か外国国籍かから始まり、日本の相続法が適用になるか、それとも外国の法律が適用になるかを確認することが大切である旨強調されていました。

売買については、宣誓供述書・納税管理人・源泉所得税について詳細に触れていただきました。宣誓

供述書については、印鑑証明書、住所証明書、サイン証明書との関係についてご説明いただきました。納税管理人については、税理士等特定資格者限定されるわけではないので、信頼関係が築ける外国人について負担にならない程度に引き受けたらいいのでは？というアドバイスをいただきました。登記のようにスポットの依頼が基本である司法書士業務において、継続性というのは非常に魅力があるものに思えました。また譲渡所得については、まず居住者・非居住者の定義を踏まえた上で、売買代金がいくらになるかを確認する必要がある旨説明がありました。外国人が日本の不動産を購入する場合例えば都内のタワーマンションの物件の売買となったらおそらく１億円を越えるケースはざらにあることが予想されるため、所得税の源泉についても注意が必要である状況は大いにあり得ることを認識させられました。

レジュメは大変詳しく書かれていますが、それでも山北先生が真にお伝えしたいことの半分も言い表せていないと嘆かれていました。そこで研修終了後、早速先生のご著書を二冊購入しました。なおその後で山北先生を交えて懇親会があり、その場で山北先生からご著書にサインをしていただきました。

（会場はほぼ満員で、大変な熱気に包まれました。）

３．自分のケース

研修の模様については以上簡単なものになりますが、研修当時実は売主も買主もともにシンガポール人で日本に住所を有しない非居住者の方々の不動産売買の登記の依頼を受けておりました。昨年の春から相談があり、ちょうど研修のあったころに話が本格的になってきていたため、本研修は大変重宝しました。売主・買主双方の都合で結局一連の手続はそれこそ年度末！に行われることになりました！もしそれ以上伸びると固定資産税評価証明書をまた新たに取り直さなくてはならず、しかも年度末はただでさえ忙しいのに！という複雑な思いでいました。

事案としては不動産の管轄が２か所あり、うち一つについては、名変・抵当権抹消・所有権移転・抵当権設定というものです（もう一つは名変・抵当権抹消のみ）。

当初抵当権設定のところまで自分が担当するつもりでいたのですが、銀行側から抵当権設定登記については買主と抵当権設定契約の内容について英語でコミュニケーションが取れないとだめだと言われ、銀行ご指定の司法書士の先生にご担当いただきました。（尚、抹消の銀行も同一で、こちらは当初の予定通り私が担当させていただきました。）

添付書類としては結局のところ宣誓供述書（Affidavit）が、住所証明書にも印鑑証明書にもサイン証明にもなる、というのを身をもって理解しました。お陰様で登記は無事完了いたしました。

４．終わりに

これから渉外登記は否が応でも増加していくことでしょう。私としては貴重な経験であり、またその前提として有意義な研修に参加させていただき大変感謝しています。今後１件でも多く渉外登記を経験して研鑽を積んでいきたいと強く感じました。

また，本年10月に同じく山北先生を講師に迎えて開催される一日研修会「グローバル化していく不動産登記」についても、皆様のご受講をお願いして本稿の結びとします。

（文　理事　金岡正善）

とうきょう林業サポート体験記

当協会は、去年、７年越しで奥多摩の山林の地上権抹消登記を完了させた。

しかし私達は、山林の現状を何も知らない。

そこで、石坂専務の発案により、林業の実態を知ろうと、東京都から委託を受けた公益財団法人東京都農林水産振興財団が主催する「とうきょう林業サポート隊」に石坂専務、高田理事そして私の３名で参加することになった。

私は体力的に難しいかなと思ったが、奥多摩の山林の地上権抹消登記を推進してきた理事長としての立場上、否の選択肢は無かった。

早朝、指定の場所に集合した後、作業に関する講習を受け、いくつかの班に別れて現場に向かう。現地では色々な作業をすることになるが、何を担当するかは現場に行かなければわからない。

集合場所から、一般車通行止めの林道を車で行き、そこから「けもの道」のような急斜面を下り現場に到着した。係員から、自分が登れそうな木を選ぶよう指示があり、その木の地上10メートル位まで登って枝を切る作業をすることになった。枝が付いたまま放置すると将来伐採して材木として出荷する際、節が残って良い材木にならないため、今のうちに手入れをする必要があるとのこと。

さて、木に登るといっても猿のように器用に登れるわけはなく、さらに地上10メートルの場所で両手を使って枝をノコギリで切り落とす作業は容易ではない。しかし、そこは長年の現場の知恵で良い道具が用意されていた。

両手を離しても作業ができる安全ベルトと命綱、自転車のチェーンのようなものと乗馬のあぶみを組み合わせたような昇降機。道具は優れものだが、それを使いこなすのは難しい。昇降機で足は上がるが身体が付いて行かず、逆さに宙吊りになる人もいた。

装着して何とか使いこなすまで時間がかかる。そうこうしているうちに昼休みになる。結局、午前中は、ほとんど枝落としの作業はできなかった。

持参した昼食（おにぎり）もそそくさと終わらせ、早く作業を再開したかったが、そこはお役所主催、午後１時まで休憩時間なので勝手に作業を再開してはいけないとのこと。

午後１時、満を持して木登りを再開した。思ったよりスムーズに枝を落とし上空10メートルに到達する。さすがにここまで登ると私の体重で木の幹がしなり、風の影響もある。係員から、それ以上は無理と言われて下降し、２本目の木に挑戦する。作業も慣れてくると楽しくなり、もっとやりたいなぁと思う頃、作業終了となる。このような作業を何十年もやり続けて、やっと材木として出荷できるようになるとは林業は何とも大変な仕事だと思う。

たったこれだけの体験だが、外国から安い材木を輸入する方が経済効率がよいと単純に考えるのは如何なものかと思う。日本の国土、日本の山林を育て維持して行くにはある程度のコストは致し方ないと、作業終了後のビールを美味しく飲みながら、つくづく実感した１日であった。

（文　相談役　岡野直史）

公嘱回想録

どなたかのご指名があったのか自ら希望したのか定かではないのですが、公嘱協会創立当初から支部幹事として協会に関わりをもつことになり、爾来30有余年お世話になりました。

当初、都の住宅供給公社に関わる登記嘱託の書式が確定しておらず、これを作成することが第一の仕事で、他の二、三人の先生と度々協議しました。登記官も不慣れだったのか、添付書面の要、不要でやり取りをして時間を費やしたことなどがありました。

当時、公嘱案件は、年々増加の一方でしたが、協会は市区町村開発にも力を注ぎ、狭隘道路拡張部分の寄付による自治体への所有権移転登記、特にその前提としての代位による相続登記も多々ありました。

練馬地区では、平成８年から23区内では初めて練馬区と契約ができ、この事案が始まりました。

なかでも特異な案件として、「死因贈与による寄付」があり、不慣れな区の担当者（失礼！）に乞われて、契約書文案作成、公証役場での調印の立会い、そして仮登記嘱託をしたこともありました。

いわゆる集団登記事件（団地）や、多人数の相続人権利調査事件など、随分忙しい事もありましたが、一方、仕事を離れた楽しいこともありました。

協会には、ゴルフや登山の同好会があります。

ゴルフは、加藤先生、角川先生、山田先生、生田目先生など歴代の公嘱協会理事長の先生方が、時々コンペを開催されており、不器用な私も誘われて何回か参加させていただきました。

私は、まぐれで良いスコアを出したこともあり、これも仕事から離れた楽しい思い出の一つとなっています。

また登山同好会については、若かりし頃、登山、トレッキングなどによく行きましたが、今は昔、体力の衰えは如何ともしがたく、お誘いがあっても、とてもとても・・・。

昔、生まれ故郷の中央アルプスの木曽駒ヶ岳、南アルプスの仙丈ケ岳（当時は当然のことながらロープウェイなどなく、麓から歩いて一日がかりで登った。）、日光白根山では、ものすごい雷雨に遭い、命からがら下山したことなどを回想するのみです。

現在も元気で山に挑んでおられる山ガール、山男の諸先生方が羨ましい。

昨年、業務歴50年の表彰を受け、また、長かった地区幹事、副幹事を退任した時、私の「50年追想記」を読まれた公嘱の先生方から手厚い「50年を祝う会」を催していただき誠に有難うございました。このことは、生涯忘れることのできない想い出であり、多くの方々に支えられて今日まで至ったことを思い、感謝の念でいっぱいです。

（文　練馬地区　福澤與一）

法務局周辺探訪

日々の業務にちょっとした彩りを添えていただきたく、法務局周辺の美味しい店を紹介している本コーナー、今回は、江戸川出張所の最寄駅、総武線「新小岩」近くのジンギスカンのお店を紹介いたします。

ジンギスカンというと「飲み」中心と思われる方も多いでしょう。でも、実はこの店の店長さんはパティシエ出身。お肉だけでなく、おいしいスイーツも食べられると聞いて、あまりお酒の飲めない広報委員も喜んで参加して参りました。

駅南口から徒歩五分、紺色ののれんに大きな赤い提灯が灯るレトロなたたずまい。店の前には鉄窯が置かれて、中に炭火が赤々と燃えています。木枠でできたガラス張りの引き戸は、店内の様子がほどよく見えて入りやすい雰囲気。

明るい店内は、テーブル席とゆったりしたコの字型のカウンターになっていて、カウンターでは、おひとりさまでも気軽に楽しめそうです。４人連れの私たちはテーブル席に通されました。

まずは、ラムとお野菜のセットを注文（初回のみ野菜無料）。

兜型のまあるい鉄板を上部に頂いた七輪が運ばれてきました。

実は、美容によいと言われる羊のお肉。たくさん食べたいのはやまやまですが、やはり臭みや硬さが気になるもの。

…でも、このお店ではその心配はいりませんでした。柔らかくてクセがなく、肉厚でジューシー。さっぱりした特製タレで何枚でも食べられそうです。北海道のビール園で食べたのよりおいしいとの感想も！

我々には手が出ませんでしたが、産地の記載のある高級なお肉もあるようでしたので、余裕のある先生方は、ぜひ召し上がってみてくださいね。

焼肉の他に、変わり種のメニューもちらほら。羊肉のソーセージはコクのある味わい。コーンドビーフの羊バージョン「コーンド・ラム」は、パクチーをたっぷりのせて食べます。ラムと根菜を豆乳で煮込んだ煮込みも、やはりクセのない柔らかいおいしさ。ラム肉がたっぷりのったお茶漬けはシメの逸品です。

お腹がほどよくいっぱいになったところで、いよいよ「店長の気まぐれデザート」を注文。待つこと20分位、白いプレートに金粉ののったティラミスがでてきました。

ティラミスと言えば、エスプレッソをしみ込ませたスポンジ上に、マスカルポーネチーズをベースとするクリームののった、少しこってりとしたお菓子。でも、今回出てきたティラミスは少し違いました。

まず、コーヒー味のシロップは、希少なジャコウネコのコーヒー豆（コピ・ルアク）を使用。その繊細な香りを壊さないよう、本体のクリームは甘さを控えめに。しかし甘さを控えると、通常のカスタードクリームとチーズの比率ではうまく固まらないそうで、ここは店長が独自のレシピを開発、独特のむちっとした感触の、でもさっぱりとしたクリーム部分ができあがりました。コーヒーの香りのさわやかな、とても上品なティラミスでした。

ずっとパティシエ修行をしてきた店長さんですが、飲食店の経営を学ぶため、誘いのあったジンギスカンのお店の店長を引き受けたそうです。

「今後は、デザートを出すだけでなく、このお店でお菓子の販売をしたりするかも…。自由にさせてもらえるのでこの先のことは考え中です。」とおっしゃる若い店長さん。いろいろな腹案がありそうなご様子で、これから先の展開が楽しみです。クリスマスにはクリスマスケーキがメニューにでるほか、お誕生日などにはスペシャルなケーキの注文もできるそうです。

美味しいラムに本格的なスイーツ、手ごろなお値段、そして気持ちよい接客に、「また来たいな～。今日も良い一日だった！」と思わせてくれました。

江戸川出張所に登記の申請があってもなくても行く価値のあるいいお店です。ぜひ立ち寄ってご賞味ください。

ジンギスカン石井
東京都葛飾区新小岩１-32-３
03-3653-1141
（文　北･荒川地区　本間　＆　武蔵野地区　坂上）

皆様のお仕事をお手伝いいたします。
金融・保険事業
司法書士総合補償制度
業務用印紙･現金･小切手等補償制度
事業資金貸付制度
小規模企業共済制度
中小企業退職金共済制度
各種保険の紹介、ローンの斡旋
労働保険
事務組合事業
雇用保険・労災保険事務
事業主の特別加入
保険料の分割納付
労働保険研修会の開催
教育情報事業
司法書士手帳の発刊
組合公式サイトによる情報発信
実務書籍の編集・出版
登記先例検索サービスの提供
講習会の開催
東京司法書士
協同組合
福利厚生事業
福利厚生制度
(ホテル・レジャー施設等提携)
レクリエーションの企画
百貨店・特約店の提携
TDRとの提携・人間ドック補助
共同購買事業
業務関連必需品の斡旋販売
・登記関連用紙
・業務関連書籍
・司法書士向けソフト 等
組合出版書籍の販売
ギフト･オフィス関連用品の斡旋販売
切手・印紙類等の販売
お手伝いします。
お気軽に
お問い合せ
ください。
労働保険事務組合
東京司法書士協同組合
〒160-0003 東京都新宿区四谷本塩町4番37号 司法書士会館2階
Tel 03-3359-0967 Fax 03-3353-8366
https://www.tsknet.jp/

新入社員紹介

八王子地区　遠藤靖枝さん

●出身地は？
東京都日野市
●趣味は？
音楽・舞台鑑賞
●好きな食べ物は？また、その理由は？
メロン。理由は良くわかりませんが、子供のころから好きでした。
●この分野ではナンバーワンだ。または将来ナンバーワンになる・なりたい分野は？
相続と終活。相続のご相談で親族同士の話し合いがうまくいかないという状況を経験し、力になりたいと思ったからです。
●プライベートと仕事の両立の秘訣はありますか？
プライベートと仕事を分けて考えないこと。仕事も私の個性の一つだと思うことです。
●公嘱への入社のキッカケは？
前に勤めていた事務所の代表に勧められたからです。
●人生でうまくやったなぁ～と思う事
司法書士試験に合格したことです。
●その他、自由に自己紹介ください
公嘱に限らず、様々な活動を通じての出会いを大切にしていきたいと思っております。
どうぞよろしくお願いいたします。

北・荒川地区　山下尚さん

●出身地は？
東京
●趣味は？
ドライブ
●好きな食べ物は？
金目鯛の煮つけ
●この分野ではナンバーワンだ。または将来ナンバーワンになる・なりたい分野は？
司法書士のゼネラリストになりたいです。
●プライベートと仕事の両立の秘訣はありますか？
何事も中庸が良いと思います。
●公嘱への入社のキッカケは？
公嘱の相談員の募集が定員に満たなかったので、幹事がかわいそうで入社しました。
●入社前の公嘱のイメージ、入社後の公嘱のイメージ
よくわかりません。
●人生でしくじったなぁ～と思う事
後悔しないのでありません。

編集後記

まずは、みなさん原稿ありがとうございました。

今回いつもお世話になってるお店を紹介させていただきましたが、なんともこそばゆい感じがしないでもないですね。

今回お伺いしたジンギスカンのお店に、ハロハロをバンッと貼っていただけるそうなので、本当に貼ってくれているか確かめに、暑気払いも兼ねてまた行きますか？

興味ある方は編集長までご一報ください。　（編集長　江戸川地区　山田修司）

発 行 所　〒160-0003　東京都新宿区四谷本塩町４番３７号 公益社団法人 東京公共嘱託登記司法書士協会　TEL：03-3359-3345／FAX：03-3359-3370
発 行 人　大 槻 益 弘　　ＵＲＬ　http://www.tokyo-koshoku.or.jp/